A **MAJLIS BANDARAYA MELAKA BERSEJARAH**

lwn.

EYO-LI SDN BHD

B MAHKAMAH TINGGI MALAYA, MELAKA
ZULKIFLI BAKAR H
[GUAMAN SIVIL NO: 22-93-2010]
17 OKTOBER 2012

C ***KERAJAAN TEMPATAN:*** *Cukai taksiran - Tuntutan - Pegangan - Parsel dalam kompleks membeli-belah - Harta tanpa hak milik strata - Pemilikan harta dibuktikan oleh perjanjian jual beli dan perjanjian penyerahanhak - Sama ada cukai taksiran perlu dibayar oleh pemilik harta atau pemilik berdaftar tanah kompleks membeli-belah - Akta*
D *Kerajaan Tempatan 1976*

PERKATAAN DAN ISTILAH: *"any person liable to pay the same" - Makna - Tunggakan cukai - Sama ada merujuk kepada "current owners" - Akta Kerajaan Tempatan 1976, s. 156*

E Defendan merupakan pemilik berdaftar master title (hak milik asal) yang dikenali sebagai No. Lot 162, Kawasan Bandar VII, Daerah Melaka Tengah, Negeri Melaka di bawah pegangan Geran No. Pendaftaran 5452 ('tanah tersebut'). Melalui satu perjanjian jual beli bertarikh 21 Disember 1994, defendan telah menjual kepada
F Imej Klasik Sdn Bhd ('Imej') parsel-parsel bangunan yang membentuk sebahagian daripada kompleks membeli-belah yang dibina di atas tanah tersebut, yang dikenali sebagai tingkat 1 hingga tingkat 5 bangunan Block B ('harta tersebut'). Melalui perjanjian penyerahanhak bertarikh 5 Oktober 1995, defendan telah
G menyerahhak secara mutlak kepada Imej segala hak dan kepentingan dalam harta tersebut. Hakmilik strata bagi harta tersebut masih belum dikeluarkan lagi. Selaras dengan kl. 6 perjanjian jual beli tersebut, Imej bertanggungjawab terhadap segala cukai taksiran harta bagi harta tersebut dari tarikh penyempurnaan.
H Semenjak membeli harta tersebut, Imej telah menjelaskan cukai-cukai taksiran harta ke atas harta tersebut. Walau bagaimanapun, resit-resit pembayaran masih atas nama bersama defendan dan Imej kerana Imej tidak mengemukakan Borang I untuk tujuan pindah milik. Pada sekitar tahun 2001, Imej mula menghadapi masalah
I untuk menjelaskan cukai taksiran harta ke atas harta tersebut. Imej telah beberapa kali menghadirkan diri ke pejabat plaintif bagi tujuan merayu untuk mendapatkan pengurangan pembayaran cukai

taksiran harta yang dikenakan dan telah menulis surat-surat rayuan kepada plaintif. Plaintif, dalam tindakan ini, menuntut tunggakan cukai taksiran terhadap defendan sebagai pemilik berdaftar harta tersebut. Isu utama yang timbul untuk diputuskan adalah sama ada defendan bertanggungan untuk membayar tunggakan cukai taksiran harta bagi harta tersebut dari bulan Disember 2004 hingga Mac 2010 di bawah peruntukan Akta Kerajaan Tempatan 1976 ('Akta 171').

Diputuskan (menolak tuntutan plaintif dengan kos):

(1) Selagi hakmilik strata bagi harta tersebut tidak dikeluarkan oleh pejabat tanah, tidak akan wujud pemilik berdaftar bagi harta tersebut. Dalam keadaan sedemikian, dokumen-dokumen yang membuktikan pemilikan harta tersebut adalah perjanjian jual beli tersebut dan perjanjian-perjanjian penyerahanhak tersebut yang menunjukkan bahawa Imej adalah pembeli dan pemilik harta tersebut. Sehingga hak milik strata bagi harta tersebut dikeluarkan, Imej tidak dapat didaftarkan sebagai pemilik berdaftar harta tersebut. Akan tetapi, keadaan ini tidak bermakna bahawa pemilik berdaftar tanah tersebut hendaklah menggantikan pemilik harta tersebut sebagai pihak yang diwajibkan membayar cukai taksiran harta bagi harta tersebut. (perenggan 43)

(2) Seksyen-seksyen relevan Bahagian XV Kadar dan Nilaian Akta 171 membuat rujukan kepada 'pemunya' suatu pegangan dan bukan kepada pemunya berdaftar secara eksklusif di mana niat peruntukan-peruntukan dalam Akta 171 adalah bertujuan untuk memudahkan pengutipan cukai taksiran harta dari orang yang bertanggungan untuk membayar cukai yang bukan semestinya pemilik berdaftar pegangan berkenaan. (perenggan 45)

(3) Berdasarkan tafsiran perkataan-perkataan dalam s. 146 "owners of the holdings for the time being" oleh Mahkamah Agung dalam kes *Dewan Bandaraya Kuala Lumpur lwn. Suppiah Govindasamy* sebagai "current owners of the holding", Imej selaku pemunya semasa harta tersebut adalah pihak yang bertanggungan untuk membayar tunggakan cukai taksiran harta yang dituntut oleh plaintif dan bukannya defendan. Tambahan, selaras dengan pendapat Mahkamah Agung dalam kes tersebut juga, perkataan-perkataan dalam s. 156 "any person liable to pay the same" hendaklah merujuk kepada "current owners" iaitu pembeli yang gagal menjelaskan tunggakan cukai taksiran harta iaitu Imej dan bukannya defendan. (perenggan 49)

(4) Sekiranya pemilik berdaftar tanah tersebut tidak dapat dikesan/ ditentukan dan secara analogi memandangkan hakmilik asal ('Lot 162') tanah tersebut yang disandar oleh plaintif tidak lagi wujud, plaintif hendaklah mendakwa "orang yang pada masa itu menerima sewa bagi premis yang berkaitan", iaitu Imej. Imej telah memungut sewa harta tersebut. (perenggan 50)

(5) Plaintif mempunyai notis dan pengetahuan penuh bahawa harta tersebut telah dijual pada tahun 1994 dan diserahhak daripada defendan kepada Imej dan bahawa Imej merupakan pemilik harta tersebut. Plaintif telah berurusan dengan Imej sebagai pemilik harta tersebut seperti mana yang dicerminkan dalam surat-surat dan dokumen-dokumen berkenaan. Dengan itu, plaintif diestop daripada menafikan bahawa pada masa material, Imej adalah pemilik harta tersebut dan merupakan pihak yang sebenarnya bertanggungan untuk membayar cukai taksiran harta bagi harta tersebut; *Tenaga Nasional Bhd v. Majlis Daerah Dungun* (dirujuk). (perenggan 55 & 74)

Kes-kes yang dirujuk:

Datuk Bandar Kuching Utara v. Kuching Plaza Sdn Bhd & Ors [2007] 4 CLJ 137 HC ***(dirujuk)***

Dewan Bandaraya Kuala Lumpur lwn. Suppiah Govindasamy [1991] 1 CLJ 249; [1991] 1 CLJ (Rep) 104 SC ***(diikuti)***

HLG Credit Sdn Bhd & Anor v. Chan Teik Huat [2011] 1 LNS 556 HC ***(dirujuk)***

Mulpha Pacific Sdn Bhd v. Paramount Corporation Bhd [2003] 4 CLJ 294 CA ***(dirujuk)***

Pak Ki Yau & Anor v. Kumpulan Promista Sdn Bhd [1999] 4 CLJ 205 HC ***(dirujuk)***

Tenaga Nasional Bhd v. Majlis Daerah Dungun [2009] 4 CLJ 385 FC ***(diikuti)***

Wong Thean Chye & Anor v. Junimas Sdn Bhd & Other Cases [2003] 2 CLJ 288 HC ***(dirujuk)***

Perundangan yang dirujuk:

Contracts Act 1950, s. 77

Evidence Act 1950, s. 58

Local Government 1976, ss. 2, 60(4), 127, 130, 142, 146, 147, 156, 160(1), (4), (5)

Bagi pihak plaintif - T/n Yaacub Mat & Assocs
Bagi pihak defendan - T/n Sheena Valerie & Partners

Dilaporkan oleh Amutha Suppayah

PENGHAKIMAN

Zulkifli Bakar H:

[1] Kes ini telah dijalankan perbicaraan tanpa sebarang saksi dipanggil oleh pihak plaintif ataupun defendan. Kedua-dua pihak bersetuju supaya kes ini diputuskan mengenai isu liabiliti (manakala kuantum ditangguhkan kemudian) berdasarkan dokumen-dokumen yang difailkan iaitu fakta dipersetujui (K.15) dan (K.11) dan ikatan dokumen bersesama (K.13) plaintif dan defendan.

[2] Bagi tujuan liabiliti isu utama yang perlu diputuskan ialah sama ada defendan bertanggungan untuk membayar tunggakan cukai taksiran harta dari bulan Disember 2004 hingga Mac 2010 (bagi harta di alamat B-1, B1-1, B2-1, B3-1 dan B4-1, Jalan Ong Kim Wee, 75300 Melaka (selepas ini dirujuk "harta tersebut") di bawah peruntukan tertentu di dalam Akta Kerajaan Tempatan 1976 ('Akta 171').

[3] Isu-isu lain (seperti dalam kandungan 12) akan hanya diputuskan di peringkat perbicaraan mengenai kuantum kelak atas persetujuan dan permintaan pihak plaintif dan defendan.

[4] Fakta-fakta yang dipersetujui seperti dalam kandungan 15 dan 11 adalah seperti berikut:

(a) Plaintif adalah sebuah perbadanan yang digabung di bawah Akta Kerajaan Tempatan 1976 ('Akta 171') dan mempunyai alamat penyampaian di No. 1, Graha Makmur, Jalan Tun Abdul Razak-Ayer Keroh, 75450 Melaka.

(b) Defendan adalah sebuah syarikat sendirian berhad yang dahulunya dikenali sebagai Jaymuda Sdn Bhd. Dan mempunyai alamat perniagaannya di No. 71-2 Jalan Ujong Pasir, Ujong Pasir, 75050 Melaka.

[5] Pada masa yang material, rekod-rekod di dalam buku-buku plaintif menunjukkan bahawa:

(i) Jaymuda Sdn Bhd, sebuah syarikat pemaju merupakan pemilik berdaftar master title (hakmilik asal) yang dikenali sebagai No Lot 162, Kawasan Bandar VII, Daerah Melaka Tengah, Negeri Melaka di bawah pegangan Geran No. Pendaftaran 5452 (selepas ini dirujuk sebagai "tanah tersebut").

(ii) Melalui satu perjanjian jual beli bertarikh 21 Disember 1994 di antara Jaymuda Sdn Bhd sebagai penjual dan Imej Klasik Sdn Bhd sebagai pembeli, Imej Klasik Sdn Bhd telah membeli parsel-parsel bangunan yang membentuk sebahagian dari komplek membeli-belah "Orchard Square Shopping Complex", parsel-parsel yang mana dikenali sebagai Tingkat 1 hingga Tingkat 5 bangunan Block B.

(iii) Melalui lima perjanjian penyerahanhak bertarikh 5 Oktober 1995 masing-masing yang telah ditandatangani di antara Jaymuda Sdn Bhd. Sebagai penyerahhak dan Imej Klasik Sdn Bhd. Sebagai penerima serahhak, Jaymuda Sdn Bhd. Telah menyerahhak secara mutlak kepada Imej Klasik Sdn Bhd segala estet, hak, hakmilik, faedah, kepentingan, kebaikan, harta dan tuntutan dalam dan kepada Tingkat 1 hingga Tingkat 5 bangunan Block B tersebut. Tingkat 1 hingga Tingkat 5 bangunan Block B tersebut mempunyai alamat harta B-1, B1-1, B2-1, B3-1 dan B4-1, Jalan Ong Kim Wee, 75300 Melaka ("harta tersebut").

(iv) Hakmilik strata bagi harta tersebut masih belum dikeluarkan lagi.

(v) Selaras dengan kl. 6 perjanjian jual beli tersebut, Imej Klasik Sdn Bhd adalah bertanggungjawab terhadap segala cukai taksiran harta bagi harta tersebut dari tarikh penyempurnaan sehingga hakmilik strata berasingan dikeluarkan dan didaftarkan dalam nama mereka. Klausa 6 perjanjian jual beli tersebut memperuntukkan seperti berikut:

> 6. The Purchaser shall be liable for all outgoings (including quit rent, rates, taxes, assessment and other charges) in respect of the said Parcel as from the Completion Date, which payment shall be apportioned as between the Vendor and the Purchaser at the time and in the manner set out in the Fourth Schedule hereto and the Purchaser shall indemnify the Vendor for such outgoings in respect of the said Parcel, such amount to be determined according to the share units assigned to the said Parcel by the Vendor's Architect. The Purchaser shall continue to pay such outgoings until a separate strata titles to each of the 5 Levels comprised in the said Parcel are issued and transferred to the Purchaser, its nominee or lawful assign, as the case may be.

(vi) Jaymuda Sdn Bhd adalah pemilik berdaftar tanah tersebut di mana unit-unit pangsapuri dan kompleks membeli belah "Orchard Square Shopping Complex" dimajukan tetapi berdasarkan perjanjian jual beli bertarikh 21 Disember 1994 dan perjanjian-perjanjian penyerahanhak bertarikh 5 Oktober 1995, Imej Klasik Sdn Bhd adalah pemilik harta tersebut iaitu Tingkat 1 hingga Tingkat 5 bangunan Block B iaitu unit-unit yang dicukaikan dan atas dasar ini, resit-resit pembayaran cukai bagi harta tersebut dikeluarkan atas nama Jaymuda Sdn Bhd. Tetapi dengan c/o Imej Klasik Sdn Bhd yang beralamat di 31, Sungei Kadut St 1, Singapore 729337.

(vii) Semenjak membeli harta tersebut, Imej Klasik Sdn Bhd telah menjelaskan cukai-cukai taksiran harta ke atas harta tersebut. Walau bagaimanapun, resit-resit pembayaran masih atas nama bersama pemaju Jaymuda Sdn Bhd dan Imej Klasik Sdn Bhd ini kerana Imej Klasik Sdn Bhd tidak mengemukakan Borang I untuk tujuan pindahmilik.

(viii) Sekitar tahun 2001, Imej Klasik Sdn Bhd mula menghadapi masalah untuk menjelaskan cukai taksiran harta ke atas harta tersebut. Imej Klasik Sdn Bhd telah beberapa kali menghadirkan diri ke pejabat plaintif bagi tujuan merayu bagi mendapatkan pengurangan pembayaran cukai-cukai taksiran harta yang dikenakan dan telah menulis surat-surat rayuan bertarikh 21 September 2001, 8 Ogos 2002 dan 1 Ogos 2006 kepada plaintif.

(ix) Walau bagaimanapun, sejak tahun 2004 hingga sekarang Imej Klasik Sdn Bhd telah dengan sengaja gagal, enggan dan cuai untuk menjelaskan cukai-cukai taksiran harta yang dikenakan ke atas harta tersebut.

(x) Tuntutan plaintif terhadap Imej Klasik Sdn Bhd untuk tunggakan cukai taksiran harga bagi tempoh Januari 2004 hingga Jun 2007 berjumlah RM823,481.27 di dalam kes Mahkamah Tinggi Melaka writ saman No. 22-112-2007 bertarikh 7 Ogos 2007 adalah berdasarkan kepada Akta Kerajaan Tempatan 1976 ('Akta 171') dan tuntutan dibuat berdasarkan kepada perjanjian jual beli bertarikh 21 Disember 1994 ini kerana hanya perjanjian tersebut membuktikan siapa pemilik sebenar-benarnya unit-unit yang dicukaikan, walaupun tidak dinafikan resit-resit cukai dibuat

atas nama Pemaju Jaymuda Sdn Bhd tetapi dengan c/o nama dan alamat Imej Klasik Sdn Bhd sebagai pemilik benefisial harta tersebut.

(xi) Melalui perintah mahkamah bertarikh 25 Mei 2010, Imej Klasik Sdn Bhd telah berjaya membatalkan Writ Saman Plaintif No. 22-112-2007 tersebut.

[6] "Completion Date" untuk perjanjian jual beli tersebut adalah pada 11 Oktober 1995.

[7] Jaymuda Sdn Bhd telah menjelaskan buat kali terakhir pembayaran cukai taksiran harta berhubung dengan harta tersebut untuk bil bertarikh 15 Jun 1995 bagi tempoh Julai - Disember 1995 dalam jumlah sebanyak RM111,600 pada 25 Ogos 1995.

[8] Selaras dengan kl. 6 perjanjian jual beli tersebut, Imej Klasik Sdn Bhd telah pada 12 Oktober 1995 membuat pembayaran balik ('reimbursement') kepada Jaymuda Sdn Bhd amaun pengagihan ('apportioned') cukai taksiran harta mengikut bahagian Imej Klasik Sdn Bhd dalam jumlah sebanyak RM49,128.26 (RM111,600 x 81/184 hari) menerusi peguamcara masing-masing.

[9] Berikutan proses penyerahanbalik sebahagian tanah tersebut iaitu master title ('hakmilik asal') yang dikenali sebagai No. Lot 162, Kawasan Bandar VII, Daerah Melaka Tengah, Negeri Melaka di bawah pegangan Geran No. Pendaftaran 5452, dua dokumen hakmilik berlainan telah dikeluarkan oleh pejabat tanah pada 27 Julai 1998 iaitu No. PT 142, Kawasan Bandar VII, Daerah Melaka Tengah, Negeri Melaka di bawah pegangan No. HS (D) 37176 dan No. PT 143, Kawasan Bandar VII, Daerah Melaka Tengah, Negeri Melaka di bawah pegangan No. HS (D) 37177.

[10] Dokumen hakmilik tanah yang dikenali sebagai No. PT 142, Kawasan Bandar VII, Daerah Melaka Tengah, Negeri Melaka di bawah pegangan No. HS (D) 37176 telah digantikan pada 28 Februari 2007 dengan dokumen hakmilik baru di bawah pegangan Geran No. Hakmilik 3805, No. Lot 1033, Kawasan Bandar VII, Daerah Melaka Tengah, Negeri Melaka.

[11] Berikutan permohonan pecah sempadan tanah di bawah pegangan Geran No. Hakmilik 38095, No. Lot 1033, Kawasan Bandar VII, Daerah Melaka Tengah, Negeri Melaka, dua dokumen hakmilik telah dikeluarkan oleh pejabat tanah pada 16 April 2010 iaitu No. PT 172, Kawasan Bandar VII, Daerah

Melaka Tengah, Negeri Melaka di bawah pegangan No. HS (D) 67864 dan PT 173, Kawasan Bandar VII, Daerah Melaka Tengah, Negeri Melaka di bawah pegangan No. HS (D) 67865.

[12] Permohonan hakmilik strata bagi harta tersebut serta tiga tingkat pangsapuri (66 unit) di atasnya yang didirikan di atas tanah yang dikenali sebagai No. PT 173, Kawasan Bandar VII, Daerah Melaka Tengah, Negeri Melaka di bawah pegangan No. HS (D) 67865 hanya dapat dibuat setelah hakmilik muktamad bagi tanah No. HS (D) 67865 tersebut dikeluarkan oleh pejabat tanah.

[13] Mahkamah ini telah meneliti dan mempertimbangkan hujahan pihak plaintif bagi menyokong tuntutannya seperti yang termaktub di dalam ikatan pliding (kandungan 14) dan diperturunkan seperti berikut:

(a) Plaintif, Majlis Bandaraya Melaka Bersejarah adalah Pihak Berkuasa Tempatan yang diberikan kuasa dibawah s. 127 Akta Kerajaan Tempatan 1976 untuk mengutip bayaran cukai taksiran atas nilai tahunan pegangan di bawah s. 130 Akta Kerajaan Tempatan 1976. Tafsiran 'pegangan' adalah di bawah s. 2 Akta Kerajaan Tempatan 1976. Seksyen-seksyen berkenaan adalah seperti berikut:

> Seksyen 127 Akta Kerajaan Tempatan 1976
>
> Kuasa untuk mengenakan kadar
>
> Pihak Berkuasa Tempatan boleh, dengan kelulusan Pihak Berkuasa Negeri, dari semasa ke semasa sebagaimna difikirkan perlu, mengenakan samada secara berasingan atau sebagai suatu kadar yang disatukan, kadar atau kadar tahunan dalam sesuatu kawasan pihak berkuasa tempatan bagi maksud Akta ini atau bagi maksud lain yang mana adalah kewajipan pihak berkuasa tempatan itu menyempurnakan di bawah mana-mana undang-undang bertulis yang lain.
>
> Seksyen 130 Akta Kerajaan Tempatan 1976
>
> Asas taksiran kadar
>
> (1) Apa-apa kadar atau kadar-kadar yang dikenakan di bawah Bahagian ini boleh ditaksirkan atas nilai tahunan pegangan atau atas nilai tambah pegangan sebagaimana yang ditetapkan oleh Pihak Berkuasa Negeri.

A Seksyen 2 Akta Kerajaan Tempatan 1976

Tafsiran

"pegangan" ertinya mana-mana tanah yang ada atau tidak ada bangunan-bangunan di atasnya yang dipegang di
B bawah suatu dokumen hakmilik yang berasingan dan mengenai bangunan yang dipecahbahagi, ertinya harta bersama dan mana-mana petaknya dan, mengenai Pulau Pinang dan Melaka, 'pegangan' termasuklah mesuaj, bangunan, ismen dan hereditamen dari apa-apa
C pemegangan, sama ada terdedah atau terkurang, sama ada bangunan ada di atasnya atau tidak, sama ada awam atau persendirian, dan sama ada disenggara di bawah pihak berkuasa berkanun atau tidak;

(b) Tuntutan plaintif untuk bayaran cukai taksiran hanyalah boleh
D dibuat ke atas pemilik berdaftar sahaja sebagaimana diperuntukkan di bawah s. 146 Akta Kerajaan Tempatan 1976, s. 147 Akta Kerajaan Tempatan 1976 dan s. 2 Akta Kerajaan Tempatan 1976. Seksyen-seksyen tersebut adalah seperti berikut:

E Seksyen 146 Akta Kerajaan Tempatan 1976

Kadar hendaklah menjadi tanggungan pertama

Semua kadar hendaklah dibayar oleh orang yang mana
F adalah pemunya pegangan pada masa itu, dan sehingga dibayar kadar itu hendaklah tertakluk kepada peruntukkan Kanun Tanah Negara [Akta 56 tahun 1965], menjadi tanggungan pertama ke atas pegangan yang mengenainya kadar itu ditaksirkan, dan jika tidak dibayar dalam tempoh yang ditetapkan, kadar itu boleh dituntut mengikut cara
G yang ditetapkan dalam ini kemudian daripada ini.

Seksyen 147 Akta Kerajaan Tempatan 1976

Tindakan jika kadar tidak dibayar

H (1) Jika apa-apa jumlah wang yang kena dibayar mengenai sesuatu kadar masih belum dibayar pada akhir bulan Februari atau bulan Ogos, mengikut mana yang berkenaan, pemunya atau pemunya-pemunya adalah bertanggungan membayar jumlah wang itu bersama dengan apa-apa bayaran yang ditetapkan oleh pihak
I berkuasa tempatan dari semasa ke semasa.

Seksyen 2(a) Akta Kerajaan Tempatan 1976

Tafsiran

"pemunya"

(a) Berhubungan dengan mana-mana tanah atau bangunan, ertinya tuan punya berdaftar rumah itu dan jika pada pendapat pihak berkuasa tempatan, tuan punya berdaftar tanah itu tidak dapat dikesan, ertinya orang yang pada masa itu menerima sewa bagi premis yang berkaitan dengannya perkataan itu digunakan sama ada bagi faedahnya sendiri atau sebagai ejen atau pegangan amanah bagi mana-mana orang lain atau sebagai penerima atau yang akan menerima sewa itu jika premis itu disewakan kepada seorang tenan; dan

(c) Bahawasanya, pemilik berdaftar sahaja yang bertanggungjawab terhadap tuntutan plaintif yang mana adalah juga disokong dengan peruntukan bahawa pemilik berdaftar adalah satu-satunya pihak yang boleh membuat bantahan ke atas bayaran cukai taksiran yang dikenakan sebagaimana diperuntukkan dalam s. 142 Akta Kerajaan Tempatan 1976. Seksyen-seksyen tersebut berbunyi:

Seksyen 142 Akta Kerajaan Tempatan 1976

Bantahan

(1) Seseorang yang terkilan atas mana-mana daripada alasan-alasan yang berikut:

(i) Bahawa sesuatu pegangan yang baginya ia dikenakan kadar adalah dinilai lebih daripada nilainya yang boleh dikenakan kadar;

(a) Bahawa sesuatu pegangan yang dinilai adalah pegangan yang tidak boleh dikenakan kadar;

(b) Bahawa seseorang atau sesuatu pegangan yang sepatutnya termasuk dalam Senarai Nilaian itu adalah ditinggalkan daripadanya;

(c) Bahawa sesuatu pegangan adalah dinilai kurang daripada nilainya yang boleh dikenakan kadar; atau

(d) Bahawa sesuatu pegangan atau pegangan-pegangan yang telah dinilai secara bersesama dan berasingan sepatutnya dinilai secara lain.

A boleh membuat bantahan secara bertulis kepada pihak berkuasa tempatan pada bila-bila masa tidak kurang daripada empat belas hari sebelum masa yang ditetapkan untuk menyemak Senarai Nilaian itu.

B Oleh itu, berdasarkan kepada peruntukan undang-undang yang digariskan di atas, kuasa plaintif untuk menuntut tunggakan cukai adalah dihadkan oleh undang-undang ke atas pemunya iaitu pemilik berdaftar sesuatu pegangan sahaja.

C **[14]** Dalam kes ini plaintif telah mengenakan kadar cukai atas harta-harta yang dinamakan sebagai No. B-1, B1-1, B2-1, B3-1 dan B4-1, Jalan Ong Kim Wee, 75300 Melaka ("harta tersebut"). (lihat ikatan dokumen bersesama - kandungan 13, ms. 79 hingga 83 ie, alamat harta).

D **[15]** Butir-butir harta yang dinyatakan dalam perjanjian jual beli yang bertarikh 21 Disember 1994 (selepas daripada ini dirujuk sebagai "perjanjian jual beli tersebut") (lihat kandungan 13 ms. 24-44) di antara plaintif dengan Imej Klasik Sdn Bhd iaitu Level 1 Block B, Level 2 Block B, Level 3 Block B, Level 4 Block B dan
E Level 5 Block B (lihat kandungan 13 ms. 33 kl. 1).

[16] Harta-harta yang disenaraikan dalam perjanjian jual beli tersebut didaftarkan sebagai dalam milikan dan pegangan oleh pemilik berdaftar iaitu Jaymuda Sdn Bhd sebagaimana maksud jelas
F 'pemunya' dan 'pemegang' diperuntukkan dalam s. 2 Akta Kerajaan Tempatan 1976.

[17] Selanjutnya harta-harta tersebut juga adalah di bawah pegangan Hakmilik Lot 162 Kawasan Bandar VII, Daerah Melaka Tengah yang mana adalah dalam milikan Jaymuda Sdn Bhd iaitu
G pemilik berdaftar harta-harta tersebut (selepas daripada ini dirujuk sebagai 'pemilik berdaftar tersebut') (lihat kandungan 13 ms. 57-62, pemilikan di ms. 58).

[18] Merujuk kepada salinan perjanjian (lihat kandungan 13 -
H ms. 24 hingga 44) plaintif tidak menafikan bahawa harta-harta tersebut telahpun dijual kepada Imej Klasik Sdn Bhd. Dalam hal ini adalah menjadi tanggungjawab penjual atau pemindahmilik, pembeli atau penerima pindahmilik untuk memaklumkan plaintif dengan memberi notis kepada plaintif mengenai penjualan tersebut

I

dengan mengisi Borang I di bawah Akta ini. Perkara ini diperuntukkan di bawah s. 160(1) Akta Kerajaan Tempatan 1976 yang memperuntukkan seperti berikut:

Seksyen 160(1) Akta Kerajaan Tempatan 1976

(1) Apabila sesuatu pegangan berkadar dalam sesuatu kawasan pihak berkuasa tempatan dijual atau dipindahmilik maka adalah menjadi kewajipan penjual atau pemindahmilik dan pembeli atau penerima pindahmilik dalam tempoh tiga bulan selepas jualan atau pindahmilik itu memberi notis mengenainya kepada pihak berkuasa tempatan dalam Borang I dalam Jadual Pertama kepada Akta ini.

[19] Berdasarkan peruntukan undang-undang di bawah s. 160 itu adalah menjadi tanggungjawab penjual atau pembeli untuk memaklumkan plaintif mengenai penjualan harta-harta tersebut dengan memasukkan Borang I kepada plaintif. Dalam hal ini, didapati sehingga ke hari ini tiada sebarang Borang I dimasukkan sama ada oleh penjual ('defendan') atau pembeli ('Imej Klasik Sdn Bhd') (lihat kandungan 11 dan 15 para. 3.7). Maka akibat kegagalan ini adalah menjadi tanggungjawab penjual atau pemindah milik untuk terus bertanggungjawab membayar semua kadar yang kena bayar mengenai pegangan itu kepada plaintif. Perkara ini dijelaskan didalam s. 160(4) Akta Kerajaan Tempatan 1976 yang berbunyi:

Seksyen 160(4) Akta Kerajaan Tempatan 1976

(4) Tiap-tiap orang yang menjual atau memindahmilik sesuatu pegangan berkadar dalam sesuatu kawasan pihak berkuasa tempatan adalah masih lagi bertanggungan membayar semua kadar yang kena dibayar mengenai pegangan itu dan melaksanakan segala kewajipan lain yang ditanggungkan oleh Bahagian ini atau oleh mana-mana undang-undang kecil ke atas pemunya pegangan itu, yang kena dibayar atau akan dilaksanakan pada bila-bila masa sebelum notis mengenai pindahmilik itu diberi atau sehingga jualan atau pindahmilik itu telah direkodkan dalam buku pihak berkuasa tempatan itu.

[20] Plaintif tidak menafikan terdapatnya klausa dalam perjanjian di kandungan 13 ms. 24 hingga 44 iaitu di kl. 6 (ms. 27) yang memperuntukkan bahawa pembeli ('Imej Klasik Sdn Bhd') adalah bertanggungjawab terhadap segala cukai terhadap parsel-parsel yang dibeli.

> The Purchaser shall be liable for all outgoings (including quit rent, rates, taxes, assessment and other charges) in respect of the said Parcel as from the Completion Date, which payment shall apportioned as between the Vendor and the Purchaser at the time and in the manner set out in the Fourth Schedule hereto and the Purchaser shall indemnify the Vendor for such outgoings in respect of the said Parcel, such amount to be determined according to the share units assigned to said Parcel by the Vendor's Architect. The Purchaser shall continue to pay such outgoings until a separate strate titles to each of the Levels comprised in the said Parcel are issued and transferred to the Purchaser, its nominee or lawful assign, as the case may be.

[21] Walau bagaimanapun plaintif berhujah bahawa klausa itu hanya mengikat defendan dan Imej Klasik Sdn Bhd sahaja dan plaintif tidak ada *locus standi* untuk mengambil tindakan terhadap Imej Klasik Sdn Bhd untuk melaksanakan kl. 6 perjanjian tersebut kerana plaintif tiada priviti kepada perjanjian tersebut. Hanya defendan yang boleh menguatkuasakan kl. 6 perjanjian tersebut terhadap Imej Klasik Sdn Bhd kerana defendan adalah pihak yang menandatangani perjanjian tersebut dengan Imej Klasik Sdn Bhd.

[22] Plaintif juga tidak menafikan adanya Perjanjian Penyerahanhak yang ditandatangani di antara defendan dan Imej Klasik Sdn Bhd terhadap kesemua parsel-parsel yang dijual. (salinan perjanjian-perjanjian penyerahanhak bertarikh 5 Oktober 1995 adalah di ms. 4 hingga 23, kandungan 13). Persoalannya di sini adalah, adakah dengan perjanjian jual beli dan perjanjian penyerahanhak ini, defendan telah menyerahkan hak secara mutlak ('absolute') kepada Imej Klasik Sdn Bhd. Plaintif tidak nafikan bahawa dalam perjanjian penyerahanhak perkataan "absolute" digunakan (lihat ms. 6 kandungan 13 kl. 1) tetapi berhujah ini bukanlah satu perkara yang boleh dimuktamadkan dalam menentukan perjanjian penyerahanhak bertarikh 5 Oktober 1995 sebenarnya menyerahkan hak secara muktamad ('absolute') terhadap kelima-lima parsel harta tersebut kepada Imej Klasik Sdn Bhd. Mahkamah ini diminta supaya melihat di keempat-empat penjuru dokumen itu sendiri dalam menentukan sama ada sesuatu penyerahanhak itu muktamad atau bersyarat. Dihujahkan bahawa prinsip ini diputuskan oleh YA Su Geo Yam JC dalam kes *Wong Thean Chye & Anor v. Junimas Sdn Bhd & Other Cases* [2003] 2 CLJ 288 - National House Buyers Association 23 Februari 2003 menyatakan:

> Upon applying the statement of principle in the Federal Court case of *Nouvau Mont Dor (M) Sdn Bhd* [1985] 1 CLJ 56 (Rep) 231, that whether or not an assignment is an absolute one (not

purporting to be by way of charge only) within the meaning of s. 4(3) of the Civil Law Act 1956 is to be gathered from the four corners of the instrument itself …

[23] Juga dirujuk di dalam kes *Pak Ki Yau & Anor v. Kumpulan Promista Sdn Bhd* [1999] 4 CLJ 205 Yang Arif Clement Skinner JC telah memutuskan bahawa di sebalik perkataan "absolute" digunakan dalam klausa penyerahanhak, terdapat klausa-klausa lain yang menunjukkan bahawa faedah dan hak keseluruhannya dari perjanjian jual beli, segala hak, hakmilik ('title') dan kepentingan penjual tidak dipindahkan kepada pembeli dengan berkata:

Despite the fact that the word "absolute" was used in the assignment clause, there were other clauses which showed that the full and entire benefit of the sale agreement and all the rights, title and interest of the appellants therein had not been transferred to the respondent. If the assignment was intended to be absolute so as to transfer all rights, title and interest in the said property, as contended by the respondent, then the appellants' occupation and use of the property would only be possible with the permission and licence of the respondent. Yet there were no words in the Loan cum Assignment that indicates the position of the appellants as licencees. Further, other clauses empowering the bank to deal with the property including the power of attorney clause, were to enhance the security taken by being able to undertake the acts stated in the clause without involving the appellants.

[24] Dengan menggunapakai prinsip undang-undang di atas dalam kes di hadapan kita ini, adalah tidak dinafikan terdapat perkataan "absolute" digunakan dalam perjanjian penyerahan hak bertarikh 5 Oktober 1995, namun terdapat juga klausa-klausa lain yang menyatakan sebaliknya. Dalam preamble (iii) perjanjian penyerahanhak bertarikh 5 Oktober 1995 di ms. 5 kandungan 13 perkataan "upon" ada digunakan dan mengikut *Oxford Advanced Learner's Dictionary* perkataan "upon" merujuk kepada satu masa di masa hadapan "of a time in a future". Jelas hanya di satu masa di masa hadapan sahaja baru "assignor" (defendan) akan 'execute' valid and registrable transfer of the said parcel to the assignee.

[25] Oleh itu di sini sekali lagi terdapat perkataan yang menidakkan hakmilik mutlak dipindahkan apabila perkataan "execute" digunakan. Kita semua sedia maklum bahawa "execute" hendaklah dengan menandatangani borang pindahmilik ('Borang

14A Kanun Tanah Negara') tetapi dengan hanya menandatangani Borang 14A tidak bermakna pindahmilik itu lengkap ('complete'). Borang 14A perlu didaftarkan ('present') barulah pindahmilik itu lengkap. Tambahan pula dalam preamble III ini juga tidak dinyatakan dalam tempoh masa berapa hari Borang 14A tersebut perlu didaftarkan. Ini jelas menunjukkan bahawa defendan masih lagi enggan atau tidak boleh memindahmilik hakmilik parsel-parsel harta tersebut kepada Imej Klasik Sdn Bhd. Dan defendan mengesahkan bahawa hakmilik strata bagi parsel harta-harta tersebut masih belum diperolehi.

[26] Seterusnya, berdasarkan perjanjian bertarikh 21 Disember 1994 (ms. 25 kandungan 13) kl. II dinyatakan keseluruhannya Lot 162, Town Area VII, Daerah Melaka Tengah, Melaka yang diatasnya terdapat parsel harta-harta tersebut telah digadaikan kepada OCBC Finance Bhd, Kuala Lumpur dan OCBC Bank (M) Bhd, Kuala Lumpur. (lihat ms. 61 kandungan 13). Sekiranya Perjanjian Penyerahanhak bertarikh 5 Oktober 1995 menyerahkan hak mutlak kepada Imej Klasik Sdn Bhd tidak mungkin pindahmilik boleh dibuat dengan adanya gadaian-gadaian ini sedangkan preamble III perjanjian penyerahanhak bertarikh 5 Oktober 1995 itu memerlukan pindahmilik dibuat bebas dari sebarang bebanan. Oleh itu, jelas setelah diteliti dari empat penjuru instrumen yang ditandatangani di antara defendan dan Imej Klasik Sdn Bhd, perjanjian penyerahanhak bertarikh 5 Oktober 1995 bukanlah satu perjanjian penyerahanhak yang muktamad ('absolute'). Sebaliknya perjanjian penyerahanhak tersebut tertakluk kepada beberapa perkara yang dinyatakan di atas. Defendan dalam hal ini masih lagi mengekalkan hak ke atas parsel harta-harta tersebut. Andaikata perjanjian penyerahanhak ini diputuskan sebagai satu perjanjian penyerahanhak yang mutlak, maka peruntukan s. 160(1) Akta Kerajaan Tempatan 1976 akan terpakai, sekiranya gagal maka s. 160(4) Akta Kerajaan Tempatan 1976 akan beroperasi. Dalam kes ini kita sedia maklum dan pihak-pihak juga bersetuju bahawa tiada borang I dimasukkan oleh itu s. 160(4) Akta yang sama akan beroperasi dan defendan masih bertanggungjawab terhadap segala cukai ke atas harta-harta tersebut.

[27] Plaintif tidak menafikan wujudnya perjanjian di antara defendan dan Imej Klasik Sdn Bhd yang berkehendakkan Imej Klasik Sdn Bhd ('pembeli') untuk bertanggungjawab terhadap

segala cukai ke atas harta-harta tersebut. Lihat kl. 6 perjanjian jual beli bertarikh 21 Disember 1994 (ms. 24 hingga 44 kandungan 13) berbunyi:

Klausa 6 - Perjanjian Jual Beli

The purchaser shall be liable for all outgoings (including quit rent, rates, taxes, assessment and other charges) in respect of the said parcel as from the Completion Date, which payment shall be appointed as between the vendor and Purchaser at the time and in the manner set out in the Fourth Schedule hereto and the Purchaser shall indemnify the Vendor for such outgoings in respect of the said Parcel, such amount to be determined according to the share units assigned to the said parcel by the Vendor's Architect. The Purchaser shall continue to pay all outgoings until a separate strata titles to each of the 5 Levels comprised in the said Parcel are issued and transferred to the Purchaser, its nominee or lawful assign as the case may be.

[28] Menyebut tentang indemniti maka s. 77 Akta Kontrak 1950 adalah berkaitan dan ianya berbunyi:

Kontrak indemniti ditakrifkan

Suatu kontrak dengan mana suatu pihak berjanji untuk menyelamatkan pihak yang lain daripada kerugian yang ditimpakan ke atasnya oleh perbuatan pembuat-janji itu sendiri, ataupun oleh perbuatan mana-mana orang lain, adalah dipanggil satu "kontrak indemniti".

[29] Pernah diputuskan di dalam kes *Mulpha Pacific Sdn Bhd v. Paramount Corporation Bhd* [2003] 4 CLJ 294; [2003] 4 MLJ 357:

it is the Court's duty to give effect to the bargain of the parties according to their intention and when that bargain is in writing the intention is to be looked for in the words used unless they are such that one may suspect that they do not convey the intention correctly. If those words are clear, there is very little that the Court has to do. The Court must give effect to the plain meaning of the words however much it may dislike the result.

[30] Oleh yang demikian, penjelasan tentang niat setiap pihak adalah berdasarkan ayat-ayat nyata dalam perjanjian yang dimasuki. Ayat-ayat dan terma-terma dalam perjanjian jual beli tersebut dihujahkan bahawa Imej Klasik Sdn Bhd hanya bertanggungjawab untuk menjelaskan apa-apa bayaran tertunggak

kepada pemilik berdaftar tersebut melalui dasar indemniti/ pembayaran balik kepada pemilik berdaftar tersebut dan bukannya bertanggungjawab secara langsung kepada plaintif.

[31] Kesimpulannya plaintif menghujahkan secara ringkasnya adalah seperti berikut:

(i) Plaintif adalah pihak berkuasa tempatan yang berkuasa untuk mengenakan kadar-kadar cukai taksiran ke atas pegangan-pegangan yang berada dalam kawasan pentadbiran plaintif;

(ii) Defendan adalah pemilik berdaftar kepada pegangan-pegangan ('harta-harta tersebut') sehingga kini;

(iii) Walaupun harta-harta tersebut telahpun dijual tetapi tidak ada Borang I dimasukkan oleh mana-mana pihak kepada plaintif;

(iv) Walaupun ada Perjanjian Penyerahan hak, namun Perjanjian Penyerahan hak tersebut bukanlah satu Perjanjian Penyerahan hak yang mutlak ('absolute');

(v) Oleh yang demikian plaintif menyatakan bahawa defendan adalah bertanggungan untuk menjelaskan cukai-cukai taksiran harta ke atas harta-harta tersebut dengan kos.

[32] Dengan mengambil kira hujahan di pihak plaintif mahkamah ini juga mempertimbangkan hujahan di pihak defendan dan membuat keputusan. Hujahan di pihak defendan adalah:

(a) Defendan tidak bertanggungan dari segi fakta dan undang-undang khususnya di bawah Akta Kerajaan Tempatan 1976 terhadap tuntutan plaintif tersebut kerana harta tersebut telah dijual serta diserahhak melalui perjanjian jual beli bertarikh 21 Disember 1994 ("perjanjian jual beli tersebut") (lihat kandungan 13 ms. 24 - 44) dan lima perjanjian penyerahanhak bertarikh 5 Oktober 1995 ("perjanjian-perjanjian penyerahanhak tersebut") (lihat kandungan 13 ms. 4 - 23) kepada pembeli/ penerima serahhak iaitu Imej Klasik Sdn Bhd.

(b) Plaintif juga telah diberi notis dan mempunyai pengetahuan penuh serta telah mengiktiraf pada masa yang material bahawa Imej Klasik Sdn Bhd adalah sebagai pemilik harta tersebut dan fakta bahawa Imej Klasik Sdn Bhd adalah pemilik harta tersebut telah direkodkan di dalam buku-buku plaintif.

[33] Mahkamah ini mendapati bahawa berdasarkan kepada fakta-fakta yang dipersetujui maka kesan persetujuan atas fakta-fakta yang terkandung dalam kandungan 15 dan 11 adalah seperti dinyatakan di dalam s. 58 Akta Keterangan 1950, yang mana diterangkan dengan terperinci dalam buku '*EVIDENCE Practice and Procedure Fourth Edition*' oleh Augustine Paul dan saya petik untuk kemudahan rujukan seperti berikut:

CHAPTER III – FACTS WHICH NEED NOT BE PROVED

58 Facts admitted need not be proved

(1) No fact need be proved in any proceeding which the parties thereto or their agents agree to admit at the hearing or which before the hearing they agree to admit by any writing under their hands, or which by any rule of pleading in force at the time they are deemed to have admitted by their pleadings:

Provided that the court may, in its discretion, require the facts admitted to be proved otherwise than by admissions.

Principle and scope

This section deals with formal or judicial admissions as distinct from informal or extra-judicial admissions as referred to in sections 17(1), 18, 19, 20, 21 and 31 of the Act. This is the second class of facts that need not be proved (see *Pembangunan Maha Murni Sdn Bhd v. Jururus Ladang Sdn Bhd* [1986] 2 MLJ 30 (SC)). The proviso to the section gives discretion to the court to require proof of the facts admitted.

The different methods of making an admission under the section.

The section lays down three methods by which the parties or their agents may make an admission. They are:

(a) Admissions at the hearing.

(b) Admissions in writing before the hearing.

(c) Admissions in pleadings.

The three methods will now be considered.

(a) Admissions at the hearing

Admissions at the hearing can be made by the parties or their agents which includes solicitors. A party is bound by admissions made by his solicitor at the trial (see *Haron v. Macaulay* (1969)

MLJ 169 (FC)). However, it must be noted that an erroneous admission of law made by a party's solicitor can be withdrawn and the application can be made orally (see *Che Esah & Anor v. Che Limah* (1966) 1 MLJ 36 (FC)); *Yap Cheng Kee & Anor v. Ow Giam Eng & Anor* (1977) 1 MLJ 177 (FC)).

(b) Admissions in writing before the hearing

Admissions made before the hearing must have been made in writing. This would include a letter written to the opposite party containing admissions, a statement of agreed facts and admitted documents for the purposes of the trial.

[34] Oleh itu berlandaskan s. 58 Akta Keterangan 1950, kesemua fakta-fakta dipersetujui yang terkandung dalam kandungan 15 dan 11 adalah merupakan pengakuan ('admissions') fakta-fakta tersebut oleh kedua-dua pihak. Lebih-lebih lagi, fakta-fakta yang terkandung dalam kandungan 15 dan 11 bukan sahaja merupakan pengakuan tetapi kebenaran fakta-fakta tersebut juga tidak dapat dipertikaikan sepertimana yang pernah diputuskan di dalam kes *HLG Credit Sdn Bhd & Anor v. Chan Teik Huat* [2011] 1 LNS 556 seperti berikut:

[16] With the greatest respect, I find it most difficult to accept the Defendant's arguments. To start off, there is the Statement of Agreed Facts which the parties had endeavoured to prepare for trial …

[17] In the absence of any express reservation, a statement of this nature stands true not nearly as to the existence of these four facts but also as to the truth of these four facts …

[35] Selanjutnya mengenai kepada isu-isu untuk dibicarakan yang telah dipersetujui adalah diperturunkan di sini seperti berikut.

Sama Ada Defendan Ataupun Imej Klasik Sdn Bhd Bertanggungan Untuk Membayar Cukai Taksiran Harta Dari Bulan Disember 2004 Sehingga Bulan Mac 2010 Untuk Harta Yang Dikenali Sebagai Tingkat 1 Hingga Tingkat 5 Bangunan Block B Yang Mempunyai Alamat Harta B-1, B1-1, B2-1, B3-1 Dan B4-1, Jalan Ong Kim Wee, 75300 Melaka ("Harta Tersebut") Di Bawah Peruntukan-peruntukan Relevan Akta Kerajaan Tempatan 1976?

[36] Pihak defendan telah berhujah bahawa s. 146 meletakkan tanggungjawab untuk membayar cukai taksiran harta ke atas "owners of the holdings for the time being" manakala s. 156 memberikuasa kepada pihak berkuasa tempatan untuk mendakwa "any person liable to pay the same".

[37] Oleh itu perlu dikaji terlebih dahulu tafsiran 'pemunya iaitu pemilik berdaftar suatu pegangan.'

Bagi mengelakkan kekeliruan, takrifan "pegangan" di bawah s. 2 Akta Kerajaan Tempatan 1976 perlu diteliti dan ianya adalah - "holding" means any land, with or without buildings thereon, which is held under a separate document of title and in the case of subdivided buildings, the common property and any parcel thereof.

[38] Dalam kes ini, harta tersebut (yang terdiri dari lima parsel di bawah lima perjanjian-perjanjian penyerahanhak tersebut (lihat kandungan 13 ms. 4 - 23) yang merupakan sebahagian bangunan yang dipecahbahagi ('subdivided building') adalah pegangan yang taksirkan yang mempunyai alamat harta seperti yang dinyatakan di dalam bil-bil cukai taksiran harta (lihat kandungan 13 ms. 79 - 83) dan bil-bil tersebut tidak mengandungi apa-apa rujukan kepada tanah tersebut. Maka, dengan itu selaras dengan takrifan s. 2 Akta tersebut, 'pegangan' merujuk kepada 'harta tersebut' dalam kes ini.

[39] Isu berkenaan siapakah 'pemilik berdaftar' timbul disebabkan hakmilik strata bagi harta tersebut masih belum dikeluarkan oleh pejabat tanah. Sekiranya hakmilik strata telah dikeluarkan, ianya pasti akan mencerminkan Imej Klasik Sdn Bhd sebagai pemilik berdaftar harta tersebut. Setakat ini, dokumen yang mencerminkan pindahmilik harta tersebut adalah perjanjian jual beli tersebut serta perjanjian-perjanjian penyerahanhak tersebut dan Imej Klasik Sdn Bhd adalah pemilik benefisial harta tersebut. Sehinggalah hakmilik strata dikeluarkan, tidak akan terdapat pemilik berdaftar bagi harta tersebut. Dalam keadaan sedemikian, plaintif telah mengemukakan tuntutan mereka terhadap defendan selaku pemilik berdaftar tanah tersebut dan mahkamah ini mendapati bahawa tindakan ini adalah sama sekali tidak betul dan salah tuju.

[40] Adalah merupakan fakta yang dipersetujui bahawa Jaymuda Sdn Bhd merupakan pemilik berdaftar master title ('hakmilik asal') yang dikenali sebagai No. Lot 162, Kawasan Bandar VII, Daerah Melaka Tengah, Negeri Melaka di bawah pegangan Geran No. Pendaftaran 5452 ("tanah tersebut") (lihat kandungan 15 perenggan 3.1) dan salinan hakmilik tanah tersebut iaitu kandungan 13 ms. 57 - 62.

[41] Seterusnya, adalah fakta-fakta yang dipersetujui bahawa (lihat kandungan 15 perenggan-perenggan 6.1 - 6.4):

6.1 Berikutan proses penyerahanbalik sebahagian tanah tersebut iaitu Master Title (Hakmilik Asal) yang dikenali sebagai No. Lot 162, Kawasan Bandar VII, Daerah Melaka Tengah, Negeri Melaka di bawah pegangan Geran No. Pendaftaran 5452, 2 dokumen hakmilik berlainan telah dikeluarkan oleh Pejabat Tanah pada 27.7.1998 iaitu No. PT 142, Kawasan Bandar VII, Daerah Melaka Tengah, Negeri Melaka di bawah pegangan No. HS (D) 37176 dan No. PT 143, Kawasan Bandar VII, Daerah Melaka Tengah, Negeri Melaka di bawah pegangan No. HS (D) 37177. (salinan hakmilik PT 142 dan PT 143 kandungan 13 muka surat 63 - 70).

6.2. Dokumen hakmilik tanah yang dikenali sebagai No. PT 142, Kawasan Bandar VII, Daerah Melaka Tengah, Negeri Melaka di bawah pegangan No. HS (D) 37176 telah digantikan pada 28.2.2007 dengan dokumen hakmilik baru di bawah pegangan Geran No. Hakmilik 38095, No. Lot 1033, Kawasan Bandar VII, Daerah Melaka Tengah, Negeri Melaka. (salinan hakmilik No. Lot 1033 - (kandungan 13 muka surat 71 - 73)).

6.3. Berikutan permohonan pecah sempadan tanah di bawah pegangan Geran No. Hakmilik 38095, No. Lot 1033, Kawasan Bandar VII, Daerah Melaka Tengah, Negeri Melaka, 2 dokumen hakmilik telah dikeluarkan oleh Pejabat Tanah pada 16.4.2010 iaitu No. PT 172, Kawasan Bandar VII, Daerah Melaka Tengah, Negeri Melaka di bawah pegangan No. HS (D) 67864 dan No. PT 173, Kawasan Bandar VII, Daerah Melaka Tengah, Negeri Melaka di bawah pegangan No. HS (D) 67865. (salinan hakmilik PT 172 dan PT 173 - Kandungan 13 muka surat 74 – 77).

6.4. Permohonan hakmilik strata bagi harta tersebut serta 3 tingkat pangsapuri (66 unit) di atasnya yang didirikan di atas tanah yang dikenali sebagai No. PT 173, Kawasan Bandar VII, Daerah Melaka Tengah, Negeri Melaka di bawah pegangan No. HS (D) 67865 hanya dapat dibuat setelah hakmilik muktamad bagi tanah No. HS (D) 67865 tersebut dikeluarkan oleh Pejabat Tanah.

[42] Jelas dari fakta-fakta yang dipersetujui di atas bahawa dari tahun 1994 hingga tahun 2010 hakmilik berdaftar asal bagi tanah tersebut iaitu Lot 162 telah menjalani beberapa perubahan dan kini tidak lagi wujud. Tanah di atas mana harta tersebut didirikan kini adalah di bawah pegangan hakmilik sementara HS (D) 67865 No. PT 173, Kawasan Bandar VII, Daerah Melaka Tengah, Negeri

Melaka (lihat kandungan 13 ms. 76 - 77) dan hanya setelah hakmilik muktamad bagi tanah tersebut dikeluarkan oleh pejabat tanah, barulah permohonan hakmilik strata bagi harta tersebut dapat dibuat.

[43] Oleh yang demikian selagi hakmilik strata bagi harta tersebut tidak dikeluarkan oleh pejabat tanah, tidak akan wujud pemilik berdaftar (registered owner) bagi harta tersebut. Dalam keadaan sedemikian, dokumen-dokumen yang membuktikan pemilikan harta tersebut adalah perjanjian jual beli tersebut dan perjanjian-perjanjian penyerahanhak tersebut yang dicerminkan dari fakta yang dipersetujui bahawa Imej Klasik Sdn Bhd adalah pembeli dan pemilik harta tersebut. Sehingga hakmilik strata bagi harta tersebut dikeluarkan, Imej Klasik Sdn Bhd tidak dapat didaftarkan sebagai pemilik berdaftar harta tersebut. Akan tetapi keadaan ini tidak bermakna bahawa pemilik berdaftar tanah tersebut hendaklah menggantikan pemilik harta tersebut sebagai pihak yang diwajibkan membayar cukai taksiran harta bagi harta tersebut kerana undang-undang, fakta-fakta yang terbukti dan keterangan menunjukkan hakikat sebaliknya.

[44] Terdapat hujahan plaintif yang telah membangkitkan persoalan "adakah dengan perjanjian jual beli dan perjanjian penyerahan hak ini, defendan telah menyerahkan hak secara mutlak ('absolute') kepada Imej Klasik Sdn Bhd" dan plaintif telah membuat kesimpulan dan berhujah bahawa Perjanjian Penyerahan Hak tersebut bukanlah satu perjanjian penyerahan hak yang muktamad ('absolute'). Sebenarnya isu ini tidak diplid langsung oleh plaintif dalam pernyataan tuntutannya dan fakta bahawa Jaymuda Sdn Bhd telah menyerahhak secara mutlak kepada Imej Klasik Sdn Bhd segala estet, hak, hakmilik, faedah, kepentingan, kebaikan, harta dan tuntutan dalam dan kepada harta tersebut adalah fakta yang telah dipersetujui yang terkandung dalam kandungan 15 ms. 2 perenggan 3.3 dan merupakan satu "non-issue'. Oleh itu keseluruhan hujahan pihak plaintif mengenai isu ini adalah menjadi tidak relevan dan harus ditolak. Rujukan kepada s. 77 Akta Kontrak 1950 dan prinsip indemniti yang dihujahkan oleh plaintif juga adalah tidak relevan sama sekali dan wajar ditolak.

[45] Adalah wajar diteliti seksyen-seksyen relevan Bahagian XV Kadar dan Nilaian Akta Kerajaan Tempatan 1976 yang membuat rujukan kepada 'pemunya' ('owner') suatu pegangan ('holding') dan bukan kepada pemunya berdaftar secara eksklusif di mana niat peruntukan-peruntukan dalam bahagian Akta tersebut nampaknya

A bertujuan untuk memudahkan ('facilitate') pengutipan cukai taksiran harta dari orang yang bertanggungan untuk membayar cukai yang bukan semestinya pemilik berdaftar pegangan berkenaan. Peruntukan-peruntukan yang berkenaan adalah:

B LOCAL GOVERNMENT ACT 1976

2. Interpretation.

"holding" means any land, with or without buildings thereon, which is held under a separate document of title and in the case
C of subdivided buildings, the common property and any parcel thereof and, in the case of Penang and Malacca, "holding" includes messuages, buildings easements and hereditaments of any tenure, whether open or enclosed, whether built on or not, whether public or private, and whether maintained or not under statutory authority;

D "occupier" means the person in occupation of the premises in respect of which the word is used or having the charge, management or control thereof either on his own account or as agent or another person but does include a lodger;

E "owner":

(a) in relation to any land or building, means the registered proprietor of the land and, if in the opinion of the local authority the registered proprietor of the land cannot be traced, the person for the time being receiving the rent of
F the premises in connection with which the word is used whether on his own account or as agent or trustee for any other person or as receiver or who would receive the same if such premises were let to a tenant;

G PART XV

RATING AND VALUATION

133. Duration of rate

The rates referred to in sections 127 and 128 shall endure for
H any period not exceeding twelve months and shall be payable half-yearly in advance by the owner of the holding at the office of the local authority or other prescribed place in the months of January and July and shall be assessed and levied in the manner hereinafter provided.

I

137. Preparation of Valuation List

(1) The local authority shall cause a Valuation List of all holdings not exempted from the payment of rates to be prepared containing:

(c) the names of the owner and occupier, if known;

138. Designation if name of owner unknown

Where the name of the owner or occupier is not known it shall be sufficient to designate him in the Valuation List and in any proceedings to recover any rate as the "owner" or "occupier" of the holding in which the rate is assessed without further description.

140. Returns may be required

(1) In order to enable the local authority to assess the value of holdings liable to assessment the local authority may require the owner or occupier thereof to furnish returns of the area, situation, quality, use and rent thereof and to give all such information as may be necessary for the preparation of the Valuation List or otherwise for the purpose of such valuation, and for the like purpose the local authority or any person appointed by it for that purpose may at any time enter and inspect and if necessary survey the same.

(2) Any person who:

(a) refuses or fails to furnish such return or to give such information within two weeks from the date of receipt of the notice requiring him to do so;

(b) knowingly makes a false or incorrect return or gives false or incorrect information;

(c) hinders, obstructs or prevents the local authority or any person appointed by it from entering, inspecting or surveying any such holding,

shall be liable on conviction to a fine not exceeding two thousand ringgit or to a term of imprisonment not exceeding six months or to both.

142. Objections

(1) Any person aggrieved on any of the following grounds:

(a) that any holding for which he is rateable is valued beyond its rateable value;

A

(b) that any holding valued is not rateable;

(c) that any person who, or any holding which, ought to be included in the Valuation List is omitted therefrom;

B

(d) that any holding is valued below its rateable value; or

(e) that any holding or holdings which have been jointly or separately valued ought to be valued otherwise,

C may make objection in writing to the local authority at any time not less than fourteen days before the time fixed for the revision of the Valuation List.

144. Amendments to Valuation List

D

(2) Notice shall be given to all persons interested in the amendment of a time, not less than thirty days from the date of service of such notice, at which the amendment is to be made.

146. Rates to be first charge

E All rates shall be paid by the persons who are the owners of the holdings for the time being, and until so paid shall, subject to the provisions of the National Land Code, be a first charge on the holdings in respect of which they are assessed, and if not paid within the prescribed time, shall be recoverable in the manner

F hereinafter prescribed.

147. Proceedings in default

G

(1) If any sum payable in respect of any rate remains unpaid at the end of February or August, as the case may be, the owner or owners shall be liable to pay the same together with such fee as the local authority may fix from time to time.

H

(2) If any such sum of any part thereof remains due and unpaid by the end of February or by the end of August in each year, as the case may be, it shall be deemed to be an arrear and may be recovered as provided in section 148.

148. Proceedings for recovery of an arrear

I

(1) For the recovery of an arrear the local authority may issue a warrant of attachment in Form F of the First Schedule hereto and may seize by virtue thereof any movable property, belonging to the owner or occupier

> liable to pay the same, which is found within the local authority area, to whomsoever belonging, which is found on the holding in respect of which the arrear is due ...
>
> 156. Arrear may be sued as debt
>
> Notwithstanding anything herein, an arrear may be sued for and recovered as a debt in a court of competent jurisdiction by the local authority in its official name from any person liable to pay the same.

[46] Berbalik kepada kes kita di mana guaman sivil ini yang dibawa oleh plaintif terhadap defendan adalah untuk mendapatkan kembali ('recover') tunggakan cukai taksiran harta yang diiktiraf sebagai hutang di bawah ss. 146 dan 156 Akta tersebut. Seksyen 146 meletakkan tanggungjawab untuk membayar cukai taksiran harta ke atas "owner of the holdings for the time being" manakala s. 156 memberi kuasa kepada pihak berkuasa tempatan untuk mendakwa "any person liable to pay the same" dan dalam kedua-dua seksyen tersebut tiada rujukan dibuat kepada "registered owners."

[47] Seksyen 146 tersebut telah pernah ditafsirkan oleh Mahkamah Agung dalam kes *Dewan Bandaraya Kuala Lumpur lwn. Suppiah Govindasamy* [1991] 1 CLJ 249; [1991] 1 CLJ (Rep) 104; [1991] 2 MLJ 45 seperti berikut:

> In our opinion, this interpretation is not accurate and cannot be accepted in the context of the provisions because the object of s. 146 of the Act is to make the arrears of the rates a first charge. Furthermore, s. 146 of the Act should be read so as not to be in conflict with s. 160 of the Act. The words 'owners for the time being' really mean the current owners of the holding.
>
> The confusion in s. 146 was probably caused by the section itself which attempts to mix various matters or propositions. Actually s. 146 only lays down the principle as a matter of policy that all rates shall be a first charge. Section 146 now contains three matters or propositions, firstly, the rates, are subject to the provisions of the National Land Code 1965 and shall be a first charge; secondly, the liability falls on the current owner; and thirdly, providing that the subsequent provisions are applicable for the recovery of the arrears of the rates which have not been paid.

Berdasarkan tafsiran "owners of the holdings for the time being" oleh Mahkamah Agung tersebut sebagai "current owners of the holding", maka dalam kes kita ini mahkamah ini berpendapat Imej Klasik Sdn Bhd selaku pemunya semasa pegangan/harta tersebut

adalah pihak yang bertanggungan untuk membayar tunggakan cukai taksiran harta yang dituntut oleh plaintif dan bukannya defendan.

[48] Seksyen 156 Akta tersebut telah juga disentuh oleh Mahkamah Agung dalam kes *Dewan Bandaraya Kuala Lumpur* (*supra*) meskipun kes tersebut tidak dibawa di bawah s. 156 tetapi merupakan tindakan "attachment" di bawah s. 148 Akta tersebut dan mahkamah berkata:

> We also find that the provisions of s. 156 of the Act enable the local authority to take legal actions for the recovery of the arrears of rates which are recognised as debts under the jurisdiction of the relevant court. These provisions may be explained as an alternative for taking action against the seller who defaulted in the payment.

Dalam kes kita, tindakan plaintif terhadap defendan merupakan tuntutan di bawah s. 156 tersebut tetapi dalam seksyen tersebut tidak terdapat rujukan kepada perkataan "registered owners" langsung.

[49] Oleh itu, selaras dengan pendapat Mahkamah Agung dalam kes, *Dewan Bandaraya Kuala Lumpur* (*supra*), maka dalam kes di hadapan kita ini, perkataan-perkataan dalam s. 156 "any person liable to pay the same" hendaklah merujuk kepada "current owners" iaitu pembeli yang gagal menjelaskan tunggakan cukai taksiran harta iaitu Imej Klasik Sdn Bhd dan bukannya defendan.

[50] Meneliti lagi tafsiran "owner" dalam s. 2 Akta tersebut merujuk juga kepada situasi "... if in the opinion of the local authority the registered proprietor of the land cannot be traced, the person for the time being receiving the rent of the premises ...". Maka, sekiranya pemilik berdaftar tanah tersebut tidak dapat dikesan/ditentukan dan secara analogi memandangkan hakmilik asal ('Lot 162') tanah tersebut yang disandar oleh plaintif tidak lagi wujud, plaintif hendaklah mendakwa "orang yang pada masa itu menerima sewa bagi premis yang berkaitan" iaitu Imej Klasik Sdn Bhd (lihat kandungan 13, ms. 53 yang menyokong fakta bahawa Imej Klasik Sdn Bhd telah memungut sewa harta tersebut).

Juga adalah menjadi fakta yang dipersetujui dan terbukti bahawa Imej Klasik Sdn Bhd adalah pemilik benefisial harta tersebut (lihat kandungan 15 perenggan 3.10) dan justeru itu, merupakan pihak yang seharusnya dituntut untuk tunggakan cukai taksiran harta bagi tempoh Disember 2004 sehingga bulan Mac 2010.

[51] Merujuk kepada dua bil cukai taksiran harta bertarikh 28 Februari 2011 (lihat kandungan 13 ms. 78 - 79) yang mempunyai alamat-alamat harta B7-12, dan B7-13 Pangsapuri Jaymuda, Jalan Ong Kim Wee iaitu unit-unit di dalam bangunan yang sama seperti harta tersebut (yang terletak di Tingkat 1 hingga Tingkat 5) kecuali kedua-dua unit tersebut B7-12 dan B7-13 terletak di Tingkat 7. Kedua-dua bil tersebut mencerminkan nama pemilik semasa unit-unit/pegangan tersebut iaitu Melur Jingga Sdn Bhd dan bukannya nama pemilik berdaftar tanah tersebut (iaitu defendan, seperti hujahan plaintif) meskipun hakmilik strata masih belum dikeluarkan lagi untuk keseluruhan bangunan tersebut.

[52] Merujuk pula kepada s. 142 Akta tersebut, pihak plaintif sendiri berhujah bahawa pihak yang sebenarnya yang terkilan ('aggrieved') di bawah s. 142 tersebut adalah Imej Klasik Sdn Bhd yang telah melalui surat-surat mereka membantah terhadap nilai tahunan harta tersebut serta amaun cukai taksiran harta yang dikenakan oleh plaintif (lihat kandungan 13 ms. 2, 3 dan 53).

[53] Berlandaskan kepada faktor-faktor di atas, maka hujah pihak plaintif bahawa kuasa plaintif untuk menuntut tunggakan cukai adalah dihadkan oleh ss. 146, 147, 2 dan 142 Akta Kerajaan Tempatan 1976 ke atas pemunya iaitu pemilik berdaftar sesuatu pegangan sahaja, mahkamah ini dapati bahawa hujahan ini bukan sahaja adalah salah tanggapan dari segi fakta dan undang-undang tetapi telah gagal mengambilkira peruntukan relevan dan terpenting s. 156 Akta tersebut. Oleh itu, hujahan plaintif tersebut adalah tidak bermerit sama sekali.

[54] Justeru itu, jelas bahawa jawapan kepada isu pertama ini ialah Imej Klasik Sdn Bhd bertanggungan untuk membayar cukai taksiran harta bagi harta tersebut dari bulan Disember 2004 hingga bulan Mac 2010 di bawah peruntukan relevan Akta Kerajaan Tempatan 1976. Tindakan plaintif di bawah s. 156 Akta tersebut sepatutnya dibawa terhadap Imej Klasik Sdn Bhd dan bukannya terhadap defendan.

Mengenai Isu Kedua Pula Iaitu Sama Ada Plaintif Mempunyai Notis Dan Pengetahuan Penuh Bahawa Imej Klasik Sdn Bhd Merupakan Pemilik Harta Tersebut Pada Masa Material?

[55] Mahkamah ini mendapati bahawa plaintif mempunyai notis dan pengetahuan penuh bahawa harta tersebut telah dijual pada tahun 1994 dan diserahhak dari defendan kepada Imej Klasik Sdn Bhd dan bahawa Imej Klasik Sdn Bhd merupakan pemilik harta

tersebut dan plaintif telah berurusan dengan Imej Klasik Sdn Bhd sebagai pemilik harta tersebut sepertimana yang dicerminkan di dalam dokumen-dokumen seperti berikut:

(a) Surat bertarikh 21 September 2001 dari Imej Klasik Sdn Bhd kepada plaintif (lihat kandungan 13 ms. 53) yang diterima pada 20 November 2001 di mana plaintif telah dimaklumkan antara lain seperti berikut:

> We have been paying assessment of RM223,200 per year based on the annual value of RM1,860,000 (RM1,860,000 x 12%) since we purchase the said property in 1994. The property was assessed during the time when the economic was in the boom. At that time the rental we received form out tenant, Orchard Square Sdn Bhd per month was RM141,600. When the economic downturn occurred in 1997, the rental has been reduced to RM100,000 at the request of the tenants. The tenant still could not survive with lower rental and closed down the business shortly. Rental for the amount of RM552,280 is still outstanding.
>
> Our subsequent tenant was the Great Hypermarket Sdn Bhd the monthly rental was RM80,000. They terminated the business nine months later after the commencement of due to poor sale. The outstanding rental is RM240,000.
>
> Since then the property was vacant until December 2000. During the period of vacant, most of the valuable fixtures and fittings have been stolen and damaged, we spent about RM800,000 for reinstallation and rectification before we rented out to Pasaraya Samudra Jaya (Melaka) Sdn Bhd in January 2001.
>
> The rental we secured was still RM80,000 per month. Unfortunately, the tenant moveout without any notice in mid of September 2001. Three months rental is outstanding.
>
> In view of the above, we write to seek your kind consideration to reassess the property and reduce the assessment as the market value of the property has dropped substantially as compared to the time of purchase.
>
> The above mentioned property is vacant for the time being, we hope that you could waive the assessment for the vacant period and refund to us the assessment paid including the vacant period from 1 October 1998 to 31 December 2000 as we are experiencing hard time.

(b) Surat bertarikh 8 Ogos 2002 dari Imej Klasik Sdn Bhd kepada plaintif (lihat kandungan 13, ms. 3) yang diterima pada 14 Ogos 2002 di mana Imej Klasik Sdn Bhd telah memohon dari plaintif untuk pelepasan cukai taksiran harta seperti berikut:

> We refer to your assessment bill for the 2nd half of year 2002.
>
> When we visited your office early this year for the above matter, we understand that you will refund to us 50% of the assessment paid for the year 2001. From the above mentioned bill, we regret to note that you have only refunded to us RM5,330.66.
>
> We hope you would re-consider our application and refund to us the balance 50% of the assessment paid.

(c) Surat bertarikh 1 Ogos 2006 dari Imej Klasik Sdn Bhd kepada plaintif (lihat kandungan 13, ms. 2) di mana Imej Klasik Sdn Bhd telah merayu kepada plaintif untuk membuat kajian semula cukai taksiran harta yang antara lain berbunyi seperti berikut:

> We, Imej Klasik Sdn Bhd, are the owner of the above property at Jalan Ong Kim Wee in Melaka, which has been vacant since 2001. Hence no income/(rental) was derived from the property ever since.
>
> Based on the notice of yearly assessment (Bil Cukai Taksiran Harta), our annual tax amounts to RM241,800 which is based on the property value of RM1,860,000.
>
> In view of the above circumstances, we wish to humbly appeal to Datuk Bandar to favourably consider a review of our annual property tax payable and for a reduction in the property value which is much lower than assessed, and if applicable backdated to all the taxes already paid. In the instance that our tax rebate/reduction in tax payable, is reduced, we seek your approval to allow us to claim the tax refund by offsetting our impending/future payments due.

(d) Surat bertarikh 2 Mac 2007 dari defendan kepada peguam plaintif, Tetuan Yaackub Mat & Associates (lihat kandungan 13, ms. 1) yang berbunyi seperti berikut:

> Dengan hormatnya kami merujuk kepada surat tuan bertarikh 21 Februari 2007 berhubung dengan perkara tersebut di atas.

A

> Sehubungan dengan itu, kami ingin maklumkan bahawa pemilik yang mempunyai kepentingan atas harta tersebut ialah Imej Klasik Sdn Bhd. Harta tersebut di atas telah dijual kepada Imej Klasik Sdn Bhd melalui salinan Perjanjian Jual Beli bertarikh 21 Disember 1994 sepertimana lampiran.

B

(e) Mahkamah Tinggi Melaka Writ Saman No. 22-112-2007 bertarikh 7 Ogos 2007 berserta pernyataan tuntutan dan afidavit-afidavit yang difailkan di pihak plaintif di dalam tindakan tersebut; dan

C

(f) Bil-bil cukai taksiran harta yang dikeluarkan oleh plaintif bagi harta tersebut (lihat kandungan 13 ms. 80 - 84) yang mengandungi nama Imej Klasik Sdn Bhd dan alamat mereka di Singapura.

D

[56] Fakta-fakta material di atas telah diplid di perenggan 4.8 pernyataan pembelaan terpinda (lihat kandungan 14 ms. 23 - 24) dan di dalam jawapan plaintif kepada Pernyataan Pembelaan Terpinda (lihat kandungan 14 ms. 29 - 30), di mana plaintif telah membalas seperti berikut:

E

> 11. Menjawab perenggan 4.8 Pernyataan Pembelaan Terpinda Defendan, Plaintif mengakui bahawa Imej Klasik Sdn Bhd adalah pemilik harta berkenaan, namun Defendan masih pemilik berdaftar atau pemunya harta berkenaan yang bertanggungjawab terhadap segala cukai yang perlu dibayar oleh pemunya kepada Plaintif. Kedudukan Defendan sebagai pemilik berdaftar atau pemunya ditakrifkan di bawah Seksyen 2 Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171). Plaintif mengakui keujudan surat-surat dan kertas-kertas kausa yang dirujuk oleh Defendan dalam perenggan 4.8 tetapi Plaintif menegaskan bahawa keujudan surat-surat dan kertas-kertas kausa ini tidak melepaskan tanggungjawab Defendan di bawah peruntukan undang-undang Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171) untuk menjelaskan tunggakan cukai harta-harta berkenaan kepada Plaintif.

F

G

H

[57] Melalui surat bertarikh 30 Mac 2009 (lihat kandungan 13, ms. 56), defendan telah membekalkan peguamcara plaintif, Tetuan Yaackub Mat & Associates dengan salinan-salinan perjanjian jual beli tersebut, perjanjian-perjanjian penyerahanhak tersebut dan resit-resit penyenggaraan bangunan sebagai dokumentasi milikan harta tersebut dalam nama pembeli.

I

[58] Melalui surat bertarikh 21 Jun 2010 (lihat kandungan 13 ms. 55), defendan telah menjawab notis tuntutan peguamcara plaintif tersebut yang bertarikh 7 Jun 2010 dengan memaklumkan bahawa harta tersebut telah dijual kepada Imej Klasik Sdn Bhd pada 21 Disember 1994 dan bahawa perkara ini telah dimaklumkan kepada peguamcara plaintif sebelum itu melalui surat mereka bertarikh 30 Mac 2009 bersama lampiran.

[59] Surat-menyurat di antara Imej Klasik Sdn Bhd dan plaintif yang dihuraikan di atas dengan jelas mencerminkan bahawa:

(a) Imej Klasik Sdn Bhd telah berurusan dengan plaintif mengenai cukai taksiran harta bagi harta tersebut;

(b) Plaintif telah memberi Imej Klasik Sdn Bhd "refund" sebanyak RM5,330.66 dalam bil cukai taksiran harta separuh tahun kedua tahun 2002; dan

(c) Plaintif telah meminda nama dan alamat pada bil cukai taksiran harta kepada nama c/o Imej Klasik Sdn Bhd di alamat mereka di Singapura jika dibandingkan Bil-bil Cukai Taksiran Harta tahun 1994 - 1995 (lihat kandungan 13 ms. 45 - 47) dengan bil-bil cukai taksiran harta tahun 2007 - 2011 (lihat kandungan 13 ms. 80 - 84).

[60] Defendan telah melalui surat-surat bertarikh 2 Mac 2007, 30 Mac 2009 dan 21 Jun 2010 memaklumkan peguamcara plaintif, Tetuan Yaackub Mat & Associates bahawa pemilik harta tersebut adalah Imej Klasik Sdn Bhd serta membekalkan dokumen-dokumen relevan yang mencerminkan milikan harta tersebut.

[61] Lagipun fakta dipersetujui di (kandungan 15 ms. 5) bahawa:

5.1. Jaymuda Sdn Bhd telah menjelaskan buat kali terakhir pembayaran cukai taksiran harta berhubung dengan harta tersebut untuk bil bertarikh 15.6.1995 bagi tempoh Julai - Disember 1995 dalam jumlah sebanyak RM111,600.00 pada 25.8.1995.

(Lihat bil-bil yang telah dibayar oleh Defendan berakhir dengan bil Jul - Dis 1995 di Kandungan 13, muka surat 45 - 47) -

5.2. Selaras dengan Klausa 6 Perjanjian Jual Beli tersebut, Imej Klasik Sdn Bhd telah pada 12.10.1995 membuat pembayaran balik (reimbursement) kepada Jaymuda Sdn Bhd amaun pengagihan (apportioned) cukai taksiran harta mengikut

A bahagian Imej Klasik Sdn Bhd dalam sebanyak RM49,128.26 (RM111,600.00 x 81/184 hari) menerusi peguamcara masing-masing.

(Lihat surat bertarikh 11.10.1995 dari peguamcara Imej Klasik Sdn Bhd iaitu Leng & Co kepada peguamcara B Defendan di Kandungan 13, muka surat 48 - 52).

Fakta-fakta dipersetujui di atas menunjukkan bahawa sejak tahun 1996 Imej Klasik Sdn Bhd telah menjelaskan cukai taksiran harta bagi harta tersebut sehinggalah tahun 2004 apabila cukai taksiran C harta tersebut di dakwa mulai tertunggak.

[62] Memandangkan Imej Klasik Sdn Bhd telah membayar cukai taksiran harta bagi harta tersebut sejak tahun 1996 sehinggalah tahun 2004, jelas menunjukkan bahawa Imej Klasik Sdn Bhd telah sedar dan menerima fakta bahawa mereka adalah pihak yang D bertanggungan untuk membayar cukai taksiran harta bagi harta tersebut sebaik sahaja mereka menjadi pemilik benefisial harta tersebut.

[63] Situasi di sini adalah serupa dengan kes *Datuk Bandar* E *Kuching Utara v. Kuching Plaza Sdn Bhd & Ors* [2007] 4 CLJ 137 yang juga melibatkan hakmilik strata yang belum dikeluarkan di mana telah diputuskan:

[29] Though the facts there are not the same as the case before F me, I am of the view that the underlying principle can be applied. If I were to uphold Mr Sandhu's submission, it would be grossly unfair to the 1st defendant. In fact to borrow the words of the Supreme Court, it would be 'plainly unconscionable' to allow the 3rd, 4th and 5th defendants and the purchasers they represent to enjoy the full benefits of ownership of the various sublots without G having to pay the rates and fees. The fact that the 4th defendant and some purchasers had settled the rates and fees for their sublots shows that the purchasers were aware and had accepted the fact that they are liable to pay the rates and fees once they became beneficial owners of their lots.

H [30] Accordingly I hold that the 3rd, 4th and 5th on behalf of themselves and the rest of the purchasers of the various sublots in Kuching Plaza are liable to pay the rates and fees issued by the Plaintiff on their own sublots.

I

[64] Berdasarkan perkara-perkara yang dinyatakan di atas, adalah jelas bahawa plaintif telah diberi notis dan mempunyai pengetahuan penuh serta telah mengiktiraf pada masa yang material Imej Klasik Sdn Bhd adalah sebagai:

(i) pemilik harta tersebut selaras dengan s. 146 Akta tersebut;

(ii) pihak yang menerima sewa harta tersebut selaras dengan tafsiran 'owner' di s. 2 Akta tersebut; dan

(iii) pihak yang membayar cukai taksiran harta bagi harta tersebut sejak tahun 1996 selaras dengan s. 146 Akta tersebut.

[65] Plaintif telah mendakwa serta berhujah bahawa plaintif tidak diberikan notis dalam Borang I mengenai penjualan harta tersebut, tetapi di dalam kes kita ini didapati perbuatan dan tindakan plaintif mencerminkan hakikat sebaliknya.

[66] Oleh itu, jawapan kepada isu kedua adalah plaintif sememangnya mempunyai notis dan pengetahuan penuh bahawa Imej Klasik Sdn Bhd merupakan pemilik harta tersebut pada masa yang material dan sepatutnya tindakan harus dibawa oleh plaintif terhadap Imej Klasik Sdn Bhd untuk tunggakan cukai taksiran harta bagi tempoh Disember 2004 hingga Mac 2010.

Isu Ketiga Adalah Sama Ada Telah Direkodkan Di Dalam Buku-buku Plaintif Bahawa Pada Kesemua Masa Material Imej Klasik Sdn Bhd Adalah Pemilik Harta Tersebut?

[67] Rekod-rekod di dalam buku-buku plaintif adalah sepertimana perenggan-perenggan 3.0 hingga 3.11 fakta-fakta yang dipersetujui dalam (kandungan 15) dan dicatitkan di bawah ini untuk memudahkan rujukan:

3.0 Pada kesemua masa material, rekod-rekod di dalam buku Plaintif menunjukkan bahawa:

3.1. Jaymuda Sdn Bhd, sebuah syarikat Pemaju merupakan pemilik berdaftar Master Title (Hakmilik Asal) yang dikenali sebagai No. Lot 162, Kawasan Bandar VII, Daerah Melaka Tengah, Negeri Melaka di bawah pegangan Geran No. Pendaftaran 5452 (selepas ini dirujuk sebagai "tanah tersebut").

3.2. Melalui satu Perjanjian Jual Beli bertarikh 21.12.1994 di antara Jaymuda Sdn Bhd sebagai penjual dan Imej Klasik Sdn Bhd sebagai pembeli, Imej Klasik Sdn Bhd

telah membeli parsel-parsel bangunan yang membentuk sebahagian dari komplek membeli-belah "Orchard Square Shopping Complex", parsel-parsel yang mana dikenali sebagai Tingkat 1 hingga Tingkat 5 bangunan Block B.

3.3. Melalui lima Perjanjian Penyerahanhak bertarikh 5.10.1995 masing-masing yang telah ditandatangani di antara Jaymuda Sdn Bhd. Sebagai penyerahhak dan Imej Klasik Sdn Bhd sebagai pemegang serahhak, Jaymuda Sdn Bhd telah menyerahhak secara mutlak kepada Imej Klasik Sdn Bhd segala estet, hak, hakmilik, faedah, kepentingan, kebaikan, harta dan tuntutan dalam dan kepada Tingkat 1 hingga Tingkat 5 bangunan Block B tersebut. Tingkat 1 hingga Tingkat 5 bangunan Block B tersebut mempunyai alamat harta B-1, B1-1, B2-1, B3-1 dan B4-1, Jalan Ong Kim Wee, 75300 Melaka (selepas ini dirujuk sebagai "harta tersebut").

3.4. Hakmilik strata bagi harta tersebut masih belum dikeluarkan lagi.

3.5. Selaras dengan Klausa 6 Perjanjian Jual Beli tersebut, Imej Klasik Sdn Bhd adalah bertanggungjawab terhadap segala cukai taksiran harta bagi harta tersebut dari tarikh penyempurnaan sehingga hakmilik strata berasingan dikeluarkan dan didaftarkan dalam nama mereka. Klausa 6 Perjanjian Jual Beli tersebut memperuntukkan seperti berikut:

> 6. The Purchaser shall be liable for all outgoings (including quit rent, rates, taxes, assessment and other charges) in respect of the said Parcel as from the Completion Date, which payment shall be apportioned as between the Vendor and the Purchaser at the time and in the manner set out in the Fourth Schedule hereto and the Purchaser shall indemnify the Vendor for such outgoings in respect of the said Parcel, such amount to be determined according to the share units assigned to the said Parcel by the Vendor's Architect. The Purchaser shall continue to pay such outgoings until a separate strate titles to each of the 5 Levels comprised in the said Parcel are issued and transferred to the Purchaser, its nominee or lawful assign, as the case may be.

3.6. Jaymuda Sdn Bhd adalah pemilik berdaftar tanah tersebut dimana unit-unit pangsapuri dan kompleks membeli belah "Orchard Square Shopping Complex" dimajukan tetapi berdasarkan Perjanjian Jual Beli bertarikh 21.12.1994 dan Perjanjian-Perjanjian Penyerahanhak bertarikh 5.10.1995, Imej Klasik Sdn Bhd adalah pemilik harta tersebut iaitu Tingkat 1 hingga Tingkat 5 bangunan Block B iaitu unit-unit yang dicukaikan dan atas dasar ini, resit-resit pembayaran cukai bagi harta tersebut dikeluarkan atas nama Jaymuda Sdn Bhd tetapi dengan c/o Imej Klasik Sdn Bhd yang beralamat di 31, Sungei Kadut St. 1, Singapore 729337.

3.7. Semenjak membeli harta tersebut, Imej Klasik Sdn Bhd telah menjelaskan cukai-cukai taksiran harta ke atas harta tersebut. Walau bagaimanapun, resit-resit pembayaran masih atas nama bersama pemaju Jaymuda Sdn Bhd dan Imej Klasik Sdn Bhd ini kerana Imej Klasik Sdn Bhd tidak mengemukakan Borang I untuk tujuan pindahmilik.

3.8. Sekitar tahun 2001, Imej Klasik Sdn Bhd mula menghadapi masalah untuk menjelaskan cukai taksiran harta ke atas harta tersebut. Imej Klasik Sdn Bhd telah beberapa kali menghadirkan diri ke pejabat Plaintif bagi tujuan merayu bagi mendapatkan pengurangan pembayaran cukai-cukai taksiran harta yang dikenakan dan telah menulis surat-surat rayuan bertarikh 21.9.2001, 8.8.2002 dan 1.8.2006 kepada Plaintif.

3.9. Walau bagaimanapun, sejak tahun 2004 hingga sekarang Imej Klasik Sdn Bhd telah dengan sengaja gagal, enggan dan cuai untuk menjelaskan cukai-cukai taksiran harta yang dikenakan ke atas harta tersebut.

3.10. Tuntutan Plaintif terhadap Imej Klasik Sdn Bhd untuk tunggakan cukai taksiran harta bagi tempoh Januari 2004 hingga Jun 2007 berjumlah RM823,481.27 di dalam ke Mahkamah Tinggi Melaka Writ Saman No. 22-112-2007 bertarikh 7.8.2007 adalah berdasarkan kepada Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171) dan tuntutan dibuat berdasarkan kepada Perjanjian Jual Beli bertarikh 21.12.1994 ini kerana hanya Perjanjian tersebut membuktikan siapa pemilik sebenar-benarnya unit-unit yang dicukaikan, walaupun tidak dinafikan resit-resit cukai dibuat atas nama Pemaju Jaymuda Sdn Bhd tetapi dengan c/o nama dan alamat Imej Klasik Sdn Bhd sebagai pemilik benefisial harta tersebut.

A 3.11. Melalui Perintah Mahkamah bertarikh 25.5.2010, Imej Klasik Sdn Bhd telah berjaya membatalkan Writ Saman Plaintif No. 22-112-2007 tersebut.

[68] Jelas dari perenggan-perenggan 3.0 hingga 3.11 fakta-fakta yang dipersetujui di kandungan 15 bahawa Imej Klasik Sdn Bhd B telah pada kesemua masa material direkodkan/didaftarkan dalam buku-buku plaintif sebagai pemilik harta tersebut dan dengan itu, hujahan plaintif yang menyatakan sebaliknya tidak dapat diterima oleh mahkamah ini.

C **[69]** Selanjutnya, menurut s. 160(4) dan s. 160(5) Akta tersebut yang berbunyi seperti berikut:

(4) Every person who sells or transfers any rateable holding within a local authority area shall continue to be liable for D the payment of all rates payable in respect of such holding and for the performance of all other obligations imposed by this Part or by any by-law upon the owner of such holding which become payable or are to be performed at any time before notice of such transfer has been given or until the sale or transfer has been recorded in the books of the local E authority.

(5) Nothing herein shall affect the liability of the purchaser or transferee to pay the rates in respect of such holding or to perform such obligation, or affect the right of the local authority to recover such rate or to enforce such obligation F under this Part notwithstanding that such rates became payable or such obligations were imposed before notice of such sale or transfer had been recorded.

[70] Dengan terbuktinya harta tersebut telah dijual oleh defendan G kepada Imej Klasik Sdn Bhd dan bahawa pada masa yang material Imej Klasik Sdn Bhd adalah pemilik harta tersebut telah direkodkan di dalam buku-buku plaintif dan juga dicerminkan di dalam bil-bil cukai taksiran harta plaintif yang mengandungi nama Imej Klasik Sdn Bhd dan alamat mereka di Singapura, maka ini telah H memenuhi keperluan s. 160(4) Akta Kerajaan Tempatan 1976 dan justeru itu, defendan tidak bertanggungan untuk membayar apa-apa cukai taksiran harta bagi harta tersebut khususnya cukai taksiran harta yang dituntut untuk tempoh Disember 2004 sehingga Mac 2010 dan sebaliknya, meletakkan kewajipan untuk membayar cukai I taksiran harta tersebut adalah di atas Imej Klasik Sdn Bhd selaku pemilik harta tersebut pada masa yang material selaras dengan s. 146 dan s. 156 Akta Kerajaan Tempatan 1976.

[71] Atas premis bahawa Imej Klasik Sdn Bhd adalah pemilik harta tersebut dan pihak yang bertanggungan untuk membayar cukai taksiran harta bagi harta tersebut, maka sebab itulah plaintif telah sebelum ini membawa satu tindakan melalui Guaman Sivil No. 22-112-2007 untuk menuntut tunggakan cukai taksiran harta bagi tempoh Januari 2004 hingga Jun 2007 berjumlah RM823,481.27 terhadap Imej Klasik Sdn Bhd.

[72] Sekali lagi dirujuk kepada kes *Dewan Bandaraya Kuala Lumpur lwn. Suppiah Govindasamy* [1991] 1 CLJ 429; [1991] 1 CLJ (Rep) 104; [1991] 2 MLJ 45 di mana Mahkamah Agung telah mentafsirkan s. 160(4) dan 160(5) Akta Kerajaan Tempatan 1976 seperti berikut:

> Section 160(4) and s. 160(5) should be construed together. The object of s. 160(4) is to provide that every person which sells any rateable holding shall remain liable for payment of the rates payable from time to time before notice of change of ownership is given under s. 160(1) or until record of the sale or transfer of ownership is made in the books of the local authority. According to the background of this case, the notice was never given and there is no evidence that the sale or transfer has been recorded in the books of the local authority. The respondent was given the notice dated 18 June 1987 only after notification by his letter dated 19 December 1986 from the City Council, Kuala Lumpur, which was addressed to the sellers Yaacob Sodhy and Salmah bte Abu Bakar @ Salmah Yaacob Sodhy in connection with the arrears in the sum of $973.
>
> Thus according to the facts of this case the City Council, Kuala Lumpur, cannot rely on s. 160(5) of the Act as a basis in law for the attachment of the goods of the respondent because it is not likely that the Act requires both parties to make the same payment.
>
> The interpretation of both the provisions of s. 160(4) and s. 160(5) should follow the liability imposed earlier, *viz* the liability imposed by s. 60(4) on the seller except if the notice Form I required by s. 160(1) has been given. The giving of this notice is the duty imposed by law on both the seller and the purchaser who are liable to a fine of $2,000 or up to six months imprisonment for non-compliance.

Dengan demikian, intipati keputusan Mahkamah Agung tersebut adalah bahawa penjual dan pembeli (*Suppiah*) masing-masing bertanggungan untuk membayar cukai taksiran harta bagi tempoh dalam mana mereka memiliki harta berkenaan meskipun Borang I tidak diberikan.

[73] Berbeza dengan kes *Dewan Bandaraya Kuala Lumpur* tersebut, dalam kes kita ini terdapat bukti bahawa harta tersebut telah dijual oleh defendan kepada Imej Klasik Sdn Bhd dan bahawa pada masa yang material Imej Klasik Sdn Bhd sebagai pemilik harta tersebut telahpun direkodkan di dalam buku-buku plaintif dan juga dicerminkan di dalam bil-bil cukai taksiran harta plaintif yang mengandungi nama Imej Klasik Sdn Bhd dan alamat mereka di Singapura, maka ini memenuhi keperluan s. 60(4) Akta Kerajaan Tempatan 1976 iaitu "until record of the sale or transfer of ownership is made in the books of the local authority" dan justeru itu, berdasarkan rekod-rekod di dalam buku plaintif, defendan tidak wajar dipertanggungkan untuk membayar cukai taksiran harta yang dituntut oleh plaintif dan sebaliknya, tanggungan untuk membayar cukai taksiran harta bagi tempoh Disember 2004 hingga Mac 2010 terletak di atas bahu Imej Klasik Sdn Bhd yang merupakan pemilik semasa harta tersebut di bawah s. 146 Akta tersebut. Oleh itu jawapan kepada isu ketiga ini adalah ya. (positif).

Isu Keempat: Sama Ada Plaintif Diestop Dari Menafikan Fakta Bahawa Rekod Plaintif Menunjukkan Bahawa Harta Tersebut Telah Dijual Dan Diserahhak Dari Defendan Kepada Imej Klasik Sdn Bhd Dan Bahawa Pada Kesemua Masa Material Imej Klasik Sdn Bhd Adalah Pemilik Harta Tersebut Yang Merupakan Pihak Yang Bertanggungan Untuk Membayar Cukai Taksiran Harta Bagi Harta Tersebut Seperti Yang Dituntut?

[74] Berdasarkan perkara-perkara yang telah dibincangkan di atas, mahkamah ini memutuskan bahawa plaintif kini diestop dari menafikan fakta-fakta berikut:

(i) bahawa rekod-rekod di dalam buku plaintif menunjukkan bahawa harta tersebut telah dijual dan diserahhak dari defendan kepada Imej Klasik Sdn Bhd;

(ii) bahawa pada masa yang material Imej Klasik Sdn Bhd adalah pemilik harta tersebut dan merupakan pihak yang sebenarnya bertanggungan untuk membayar cukai taksiran harta bagi harta tersebut yang dituntut untuk tempoh Disember 2004 sehingga Mac 2010;

(iii) bahawa Imej Klasik Sdn Bhd telah membayar dan plaintif telah menerima bayaran cukai taksiran harta bagi tempoh 1996 hingga 2004 dari Imej Klasik Sdn Bhd;

(iv) bahawa plaintif telah meminda nama dan alamat pada bil-bil cukai taksiran harta kepada nama c/o Imej Klasik Sdn Bhd di alamat mereka di Singapura sekiranya dibandingkan bil-bil cukai taksiran harta tahun 1994 - 1995 (lihat kandungan 13, ms. 445 - 47) dengan bil-bil cukai taksiran harta tahun 2007 - 2011 (lihat kandungan 13, ms. 80 - 84) dan nama serta alamat Imej Klasik Sdn Bhd masih kekal sehingga hari ini meskipun dakwaan dibawa terhadap defendan (lihat kandungan 13, ms. 84); dan

(v) berdasarkan rekod-rekod di dalam buku-buku plaintif dan rekod mahkamah, plaintif telah mendakwa Imej Klasik Sdn Bhd melalui Guaman Sivil No. 22-112-2007 untuk menuntut tunggakan cukai taksiran harta bagi tempoh Januari 2004 hingga Jun 2007 berjumlah RM823,481.27.

[75] Prinsip estoppel ini boleh digunakan terhadap pihak berkuasa tempatan iaitu plaintif di sini sepertimana yang pernah diputuskan oleh Mahkamah Persekutuan dalam kes *Tenaga Nasional Bhd v. Majlis Daerah Dungun* [2009] 4 CLJ 385 seperti berikut:

> The questions posed for determination were, *inter alia*: ... (4) whether the doctrine of estoppels can be invoked; (5) whether it was *ultra vires* for MDD to enter into an agreement with TNB to abide by the decision of the Land Tribunal under art. 156; (6) whether the doctrine of legitimate expectation applied to preclude MDD from resiling from its agreement.
>
> Held (allowing the appeal with costs)
> Per Abdul Aziz Mohamad FCJ delivering the majority judgment:
>
> (2) It was not *ultra vires* the LGA for MDD to agree to abide by the decision of the Tribunal in determining the rate for TNB's holding. MDD was not prohibited to determine the proper annual value and annual rate through negotiations with TNB. The LGA does not provide any particular medium or route for determining the annual value and yearly rate. The negotiations that the parties entered into and the agreement reached were perfectly in order legally and MDD should not renege on the agreement. Therefore Questions 4, 5 dan 6 were answered in favour of TNB, that is, Questions 4 and 6 in the affirmative and Question 5 in the negative. (paras 41 & 43)

Oleh itu berdasarkan perenggan-perenggan 36 dan 37 di atas, jawapan kepada isu keempat juga adalah, ya. (affirmatif).

A **[76]** Kesimpulannya berdasarkan pertimbangan fakta di dalam kes ini dan perundangan yang telah dibincangkan, mahkamah ini mendapati plaintif telah gagal untuk membuktikan bahawa defendan adalah bertanggungan untuk membayar cukai taksiran harta yang dituntut di dalam pernyataan tuntutan dan/atau plaintif
B telah gagal membuktikan kes mereka berkenaan isu liabiliti tersebut atas imbangan kebarangkalian terhadap defendan.

[77] Lagipun sekiranya betul pendirian plaintif seperti yang dihujahkan bahawa plaintif tidak wajar menuntut bayaran cukai
C harta atas hartanah tersebut daripada Imej Klasik Sdn Bhd, ini bererti plaintif hendaklah membayar balik segala bayaran yang telah dibuat oleh Imej Klasik Sdn Bhd kepada plaintif sebelum ini. Mahkamah ini percaya plaintif tidak akan dengan sukarela membayar balik kepada Imej Klasik Sdn Bhd.

D **[78]** Oleh yang demikian mahkamah ini menolak tuntutan plaintif di dalam kes ini dengan kos untuk ditaksirkan.

E

F

G

H

I